

**STUDI PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG  
RUMAH SAKIT UMUM PROF. Dr. WZ.  
JOHANNES KUPANG**

Laporan Tugas Akhir

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :

REINHARD TAMBUNAN

NPM : 12 02 14205



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
YOGYAKARTA  
JANUARI 2016**

## **PERNYATAAN**

**Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :**

**STUDI PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH SAKIT**

**UMUM PROF. Dr. WZ. JOHANNES KUPANG**

**Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian, kutipan langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti di kemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.**

**Yogyakarta, Januari 2016**

**Yang membuat pernyataan**



**( REINHARD TAMBUNAN )**

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

**STUDI PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH  
SAKIT UMUM PROF. Dr. WZ. JOHANNES KUPANG**

Oleh :

REINHARD TAMBUNAN

NPM : 12 02 14205

Telah disetujui oleh Pembimbing

Yogyakarta, 18/01/2016.....

Pembimbing



( Ir. A. Koesmargono, MCM., Ph.D. )

Disahkan oleh :

Program Studi Teknik Sipil

Ketua



( J. Januar Sudjati, S.T., M.T. )

## PENGESAHAN

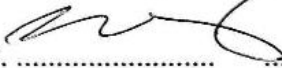


Laporan Tugas Akhir

### **STUDI PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH SAKIT UMUM PROF. Dr. WZ. JOHANNES KUPANG**



Oleh :  
**REINHARD TAMBUNAN**  
NPM : 12 02 14205

Telah diuji dan disetujui oleh :

|         | Nama                                | Tanda tangan                                                                          | Tanggal |
|---------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Ketua   | : Ir. A. Koesmargono, MCM., Ph.D.   |   | .....   |
| Anggota | : Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D |   | .....   |
| Anggota | : Ferianto Rahardjo, S.T., M.T.     |  | .....   |

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik sebagai syarat menyelesaikan pendidikan tinggi Program Strata-1 di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Dalam menyusun Tugas Akhir ini penulis telah mendapat banyak bimbingan, bantuan dan dorongan moral serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Johanes Januar Sudjati, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Ir. A. Koesmargono, MCM., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia dan sabar dalam membimbing dan memberikan begitu banyak bantuan kepada penulis sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.

4. Seluruh Dosen Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah bersedia mendidik, mengajar dan memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Untuk Papa, Mama, dan Bang Harry yang selalu memberikan semangat, perhatian, dan kasih sayang yang besar sampai penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
6. Untuk orang-orang terkasih, Glen, Loui, Richard, Dhany, Danil, Dio, Natali, Yohana, Hans, Nicolaus, Nelio, Paul, Geby, Ori, Chalfian yang dengan sabar memberi dukungan, semangat, perhatian, dan setia menemani penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Bagian Pemeliharaan serta Staff-Nya yang telah bersedia memberikan saya kesempatan untuk menyebarkan kuesioner di Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang .
8. Serta pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Akhir kata penulis berharap semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian terutama bagi mahasiswa Teknik Sipil.

Yogyakarta, 05 Januari 2016  
Penulis

**Reinhard Tambunan**

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| HALAMAN JUDUL .....                                                                                                | i             |
| HALAMAN PERNYATAAN.....                                                                                            | ii            |
| LEMBAR PENGESAHAN .....                                                                                            | iii           |
| KATA PENGANTAR.....                                                                                                | v             |
| DAFTAR ISI .....                                                                                                   | vii           |
| DAFTAR TABEL .....                                                                                                 | ix            |
| DAFTAR GAMBAR.....                                                                                                 | x             |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                                                                              | xi            |
| INTISARI .....                                                                                                     | xii           |
| <br><b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>                                                                                 | <br><b>1</b>  |
| 1.1. Latar Belakang .....                                                                                          | 1             |
| 1.2. Rumusan Masalah .....                                                                                         | 2             |
| 1.3. Batasan Masalah.....                                                                                          | 3             |
| 1.4. Tujuan Penelitian.....                                                                                        | 3             |
| 1.5. Manfaat Penelitian.....                                                                                       | 4             |
| <br><b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                                                                             | <br><b>5</b>  |
| 2.1. Pengertian Rumah Sakit .....                                                                                  | 5             |
| 2.2. Pemeliharaan Bangunan Gedung .....                                                                            | 6             |
| 2.3. Lingkup Pemeliharaan Bangunan Gedung.....                                                                     | 7             |
| 2.4. Tujuan Pemeliharaan Bangunan Gedung .....                                                                     | 8             |
| 2.5. Kegiatan Pemeliharaan Bangunan Gedung .....                                                                   | 9             |
| 2.6. Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung .....                                                                    | 9             |
| 2.7. Perencanaan Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung .....                                                      | 11            |
| <br><b>BAB 3 METODE PENELITIAN.....</b>                                                                            | <br><b>13</b> |
| 3.1. Jenis Penelitian.....                                                                                         | 13            |
| 3.2. Obyek dan Waktu Penelitian.....                                                                               | 13            |
| 3.2.1. Obyek Penelitian.....                                                                                       | 13            |
| 3.2.2. Waktu Penelitian.....                                                                                       | 14            |
| 3.3. Metode Pengumpulan Data .....                                                                                 | 14            |
| 3.3.1. Kuesioner untuk Bagian Pelaksana Pemeliharaan Gedung<br>Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang..... | 15            |
| 3.3.2. Kuesioner untuk Bagian Pengguna Gedung Rumah Sakit<br>Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang.....               | 16            |
| 3.4. Metode Analisis Data .....                                                                                    | 17            |
| 3.4.1. Analisis <i>mean</i> .....                                                                                  | 17            |
| 3.4.2. Standar deviasi.....                                                                                        | 18            |

|                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4.3. Analisis korelasi.....                                                                                                             | 18        |
| <b>BAB 4 PEMBAHASAN .....</b>                                                                                                             | <b>20</b> |
| 4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....                                                                                                | 20        |
| 4.2. Analisis Kuesioner untuk Bagian Pemeliharaan Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang .....                                    | 25        |
| 4.3. Analisis Kuesioner untuk Pengguna Langsung dan Pengguna Tidak Langsung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang.....           | 29        |
| 4.3.1. Distribusi frekuensi responden .....                                                                                               | 29        |
| 4.3.2. Analisis data kuesioner .....                                                                                                      | 31        |
| 4.4. Analisis Korelasi antara Pelaksanaan Pemeliharaan dan Penilaian Pengguna Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang ..... | 34        |
| <b>BAB 5 PENUTUP.....</b>                                                                                                                 | <b>38</b> |
| 5.1. Kesimpulan.....                                                                                                                      | 38        |
| 5.2. Saran .....                                                                                                                          | 40        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                                                               | <b>41</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                                                                                                                      | <b>42</b> |



## DAFTAR TABEL

|            |                                                                                                                                                |    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 2.1  | Standar Pemeliharaan Bangunan Gedung .....                                                                                                     | 10 |
| Tabel 3.1  | Bobot Penilaian untuk Kuesioner Bagian Pelaksana Pemeliharaan .....                                                                            | 15 |
| Tabel 3.2  | Parameter Pengukuran Kategori Skor .....                                                                                                       | 15 |
| Tabel 3.3  | Bobot Penilaian untuk Kuesioner Bagian Pengguna.....                                                                                           | 16 |
| Tabel 3.4  | Parameter Pengukuran Kategori Skor .....                                                                                                       | 16 |
| Tabel 4.1  | Parameter Pengukuran Kategori Skor .....                                                                                                       | 25 |
| Tabel 4.2  | Analisis Bobot Penilaian Kegiatan Pemeliharaan Rumah Sakit Umum<br>Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang .....                                         | 25 |
| Tabel 4.3  | Pelaksanaan Pemeliharaan dengan Kategori “Kurang Baik” .....                                                                                   | 27 |
| Tabel 4.4  | Pelaksanaan Pemeliharaan dengan Kategori “Cukup Baik” .....                                                                                    | 27 |
| Tabel 4.5  | Pelaksanaan Pemeliharaan dengan Kategori “Baik” .....                                                                                          | 28 |
| Tabel 4.6  | Pelaksanaan Pemeliharaan dengan Kategori “Sangat Baik” .....                                                                                   | 28 |
| Tabel 4.7  | Parameter Pengukuran Kategori Skor .....                                                                                                       | 31 |
| Tabel 4.8  | Analisis <i>Mean</i> Penilaian Pengguna Langsung terhadap Pemeliharaan<br>Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang.....           | 32 |
| Tabel 4.9  | Analisis <i>Mean</i> Penilaian Pengguna Tidak Langsung terhadap<br>Pemeliharaan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes<br>Kupang ..... | 33 |
| Tabel 4.10 | Perbandingan Nilai <i>Mean</i> Kegiatan Pemeliharaan.....                                                                                      | 35 |
| Tabel 4.11 | Hasil Analisis Korelasi.....                                                                                                                   | 36 |

## DAFTAR GAMBAR

|            |                                                                          |    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 4.1 | Tampak Depan Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes<br>Kupang .....     | 23 |
| Gambar 4.2 | Denah Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang.....                | 24 |
| Gambar 4.3 | Distribusi Frekuensi Responden Kategori Pengguna Langsung .....          | 29 |
| Gambar 4.4 | Distribusi Frekuensi Responden Kategori Pengguna Tidak<br>Langsung ..... | 30 |
| Gambar 4.5 | Grafik Distribusi Frekuensi Responden Berdasarkan Jenis<br>Kelamin ..... | 31 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|              |                                                                                                                                                          |    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lampiran 1 : | Kuesioner untuk Instansi Pemeliharaan .....                                                                                                              | 42 |
| Lampiran 2 : | Kuesioner untuk Pengguna Gedung .....                                                                                                                    | 48 |
| Lampiran 3 : | Input Rata-rata dan Standar Deviasi Bagian Pemeliharaan<br>Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang .....                                          | 51 |
| Lampiran 4 : | Input Rata-rata dan Standar Deviasi Kuesioner untuk Pengguna<br>Langsung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes<br>Kupang .....                         | 52 |
| Lampiran 5 : | Input Rata-rata dan Standar Deviasi Kuesioner untuk Pengguna<br>Tidak Langsung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes<br>Kupang .....                   | 53 |
| Lampiran 6 : | Input <i>Ranking</i> untuk Pengguna Langsung, Pengguna Tidak<br>Langsung dan Bagian Pemeliharaan Rumah Sakit Umum Prof.<br>Dr. WZ. Johannes Kupang ..... | 54 |
| Lampiran 7 : | Output Korelasi Pengguna Langsung, Pengguna Tidak Langsung<br>dan Bagian Pemeliharaan Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ.<br>Johannes Kupang .....            | 55 |
| Lampiran 8 : | Surat Ijin Penyebaran Kuesioner .....                                                                                                                    | 56 |
| Lampiran 9 : | Surat Keterangan Selesai Penelitian .....                                                                                                                | 57 |

## INTISARI

**STUDI PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH SAKIT UMUM Prof. Dr. WZ. JOHANNES KUPANG**, Reinhard Tambunan, NPM 12 02 14205, tahun 2015, Bidang Peminatan Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Kegiatan konstruksi di Indonesia berkembang pesat seiring dengan perkembangan zaman. Bangunan dianggap sebagai salah satu aset yang paling berharga bagi kehidupan bangsa yang berfungsi sebagai fasilitas bagi semua orang dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Tahapan-tahapan dalam proyek konstruksi dimulai dari tahap perencanaan (*planning*), tahap studi kelayakan (*feasibility study*), tahap penjelasan (*briefing*), tahap perancangan (*design*), tahap pengadaan/pelelangan (*procurement/tender*), tahap pelaksanaan (*construction*), sampai tahap pemeliharaan dan persiapan (*maintenance & start up*). Pemeliharaan bangunan bertujuan untuk menjamin agar bangunan yang telah sesuai dengan dokumen kontrak dan semua fasilitas bekerja sebagaimana mestinya. Selain itu, pemeliharaan juga berperan dalam menjamin kenyamanan, keamanan, dan keselamatan pengguna bangunan itu sendiri. Akan tetapi, peningkatan pembangunan gedung umumnya tidak disertai dengan pemeliharaan bangunan yang baik. Pemeliharaan hanya dijadikan tahapan pelengkap tanpa memperhatikan fungsi pemeliharaan itu sendiri. Untuk itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengelolaan pemeliharaan bangunan gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang.

Penelitian ini mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Data penelitian didapatkan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada Bagian Pemeliharaan dengan jumlah responden sebanyak 20 orang, sedangkan untuk pengguna gedung dibagi menjadi pengguna langsung sebanyak 20 orang dan pengguna tidak langsung sebanyak 20 orang. Analisis data dilakukan dengan metode *mean*, Standar Deviasi, korelasi *Spearman Rank* untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara kegiatan pelaksanaan pemeliharaan dengan penilaian pengguna gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang.

Berdasarkan hasil analisis *mean*, Bagian Pemeliharaan Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang mendapatkan nilai *mean* sebesar 3,9. Penilaian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan pemeliharaan bangunan Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang tergolong baik. Akan tetapi, penilaian dari pengguna langsung dan pengguna tidak langsung yang menilai pemeliharaan Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes Kupang termasuk dalam kategori kurang baik. Hal ini disebabkan adanya komponen pelaksanaan pemeliharaan yang berada di bawah standar Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

Kata kunci: Pemeliharaan Bangunan, Pengguna Langsung, Pengguna Tidak Langsung